

Сьогодні для підприємств ЖКГ актуальним є завдання розвитку власної доходної бази, пошуку джерел фінансування, перерозподілу доходів, які надходять, та мінімізація зустрічних фінансових потоків на власні потреби об'єктів нерухомості. Впровадження наведених вище заходів дозволить підприємствам ЖКГ досягти стійкого економічного стану, підвищить рентабельність їх діяльності.

1. Про загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки: Закон України №1869-IV від 24.06.2004 р.

2. Юр'єва Т.П. Фінанси підприємств міського господарства. – Харків: ХДАМГ, 2003. – 336 с.

3. Бондаренко М.В. Оцінка конкурентної позиції Харківського регіону // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.65. – К.: Техніка, 2005. – С.37-52.

4. Портер М. Конкуренция: Пер. с англ. – М: Изд. дом «Вильямс», 2000. – 495 с.

5. Шамхалов Ф. Государство и экономика. Основы взаимодействия. – М: Экономика, 2000. – 340 с.

Отримано 01.10.2008

УДК 351

Л.А.ШУТОВА, канд. экон. наук

*Московский институт коммунального хозяйства и строительства
(Российская Федерация)*

УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ – СТРАТЕГИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Сформулировано понятие «управление многоквартирным жилым домом», определены условные критерии выбора способа управления многоквартирным домом и обозначены договорные связи при каждом способе управления.

Среди объектов недвижимости жилищный фонд выделяется, прежде всего, своей социальной значимостью. В жилом помещении человек проводит большую часть своей жизни. И с этим связаны более жесткие требования к состоянию жилищного фонда, к предоставлению коммунальных услуг, к обеспечению безопасности проживания.

Управление жилищным фондом имеет ряд особенностей, отличающих жилье от других объектов недвижимости. По факту каждый многоквартирный дом имеет несколько собственников, которыми являются физические лица, приватизировавшие жилые помещения или получившие их в собственность на других основаниях, юридические лица, сдающие помещения в наем или использующие их для собственных нужд. Наиболее крупные собственники жилищного фонда – муниципальные образования [1-3].

С наличием у объекта недвижимости нескольких собственников связана специфика управления им. В соответствии с законом цели

управления должны сформулировать собственники общим решением. Так происходит в домах, где организованы жилищные кооперативы или товарищества собственников жилья. В домах, находящихся в управлении муниципальных предприятий или ведомств, цели управления объектами недвижимости определяет муниципалитет или соответствующее ведомство. Другие собственники не участвуют в управлении жилищным фондом – независимо от доли их собственности в общем имуществе. Известны случаи, когда орган местного самоуправления управляет жилым домом, в котором доля муниципального жилья равна нулю. Управление объектом недвижимости одним собственником без согласования с другими имеет свои преимущества и свои недостатки.

Основное преимущество такого управления – возможность достаточно быстро определять цели управления объектом недвижимости, решать оперативные задачи, возникающие в процессе управления. Такой подход позволяет оперативно реагировать на изменение цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги, вести постоянный мониторинг деятельности управляющей организации [4].

В настоящее время весь государственный, муниципальный и ведомственный жилищный фонд управляется именно таким образом. Один собственник управляет имуществом, не согласовывая программу управления с другими собственниками. Именно в этом и заключается основной недостаток действующей системы управления – ущемляются права других собственников. Такой подход к управлению недвижимостью работает до тех пор, пока собственников устраивает то, как управляют их долей недвижимого имущества.

Сегодня население пассивно и не желает принимать участие в управлении жилищным фондом. Во избежание дальнейших недоразумений необходимо юридически закрепить существующую ситуацию, заключив с собственниками договор на управление их долями в общем имуществе. Такой договор оградит управляющую организацию от возможных неприятностей.

Таким образом, в целом, объектом управления выступает многоквартирный дом. Вопрос в том, что считать многоквартирным домом. Сколько в доме должно быть помещений и собственников этих помещений, чтобы дом можно было считать многоквартирным? Этот вопрос не урегулирован Жилищным кодексом. Однако, на основании сложившейся практики, многоквартирным домом можно считать дом с двумя и более помещениями при наличии хотя бы одного собственника этих помещений со свойствами жилой единицы как товара. Соответственно, *управление многоквартирным жилым домом* – это согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном

доме, или лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

ЖК РФ предлагает три способа управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Выбор способа управления зависит от того, сколько квартир в доме, насколько платёжеспособны и дисциплинированы жители, какие управляющие организации есть на рынке жилищно-коммунальных услуг, какие отношения сложились с ресурсоснабжающими организациями, установлены ли общедомовые и поквартирные приборы учета и т.д. (таблица).

Критерии (условные) выбора способа управления домом

Способ управления	Непосредственное управление	ТСЖ, ЖК, иные ПК	Управляющие организации
Критерии дифференциации			
1	2	3	4
Заклучение договоров с организациями-поставщиками ЖКУ	Договоры на коммунальные услуги заключаются с каждым собственником помещения отдельно, в договорах на поставку жилищных услуг одной стороной договора выступают все собственники	Заклучаются ТСЖ, ЖК и иными ПК с организациями-поставщиками ЖКУ	Заклучаются управляющими организациями с поставщиками ЖКУ
Заклучение договора управления многоквартирным домом	Заклучения договора не требуется	Заклучаются с каждым собственником, если такое решение принято на общем собрании. Заклучение договоров не обязательно, так как функции по управлению домом прописаны в	Заклучается с каждым собственником отдельно

Продолжение таблицы

1	2	3	4
		Уставе ТСЖ и протоколе общего собрания собственников, на котором принято решение создать ТСЖ (ЖК, ПК)	
Обучение персонала	Может потребоваться, если собственники выберут из своего состава представителя по доверенности для ведения дел	Имеет место, если в органы управления выбраны лица – не профессионалы в области управления многоквартирным домом	Не предполагается, так как управляющие компании работают на профессиональной основе
Затраты на обучение персонала	Могут быть	Могут быть	Нет
Затраты на управление домом, содержание штата управления	Нет	Есть	Есть
Количество собственников в доме	До 4 (по аналогии с ранее действовавшим ФЗ «О товариществах собственников жилья»)	От 4 (условно)	От 4 (условно)
Защита прав и законных интересов собственников помещений в доме	Собственники помещений в доме сами осуществляют защиту своих прав и законных интересов лично, либо через представителей	Если функция защиты прав и законных интересов собственников прописана в уставе ТСЖ, ЖК, ПК, то собственники могут обратиться непосредственно в ТСЖ, ЖК, ПК. Органы управления ТСЖ, ЖК, ПК либо сами представляют интересы собственников, либо нанимают для этого специалистов со стороны	Если функция защиты прав и законных интересов собственников помещений в доме прописана в договоре управления, то, собственники могут обращаться за помощью непосредственно в управляющую компанию
Возможность снижения затрат собственников на содержание и обслуживание дома	Нет расходов на управление домом	- оказание некоторых видов услуг собственными силами (дворники, сантехники, уборщицы); - содействие органов местного самоуправления в виде предоставления	Выбор управляющей организации, предоставляющей услуги по ценам, удовлетворяющим интересы собственников помещений в доме

Продолжение таблицы

1	2	3	4
		бюджетных средств на капитальный ремонт и обучение персонала (ст.165 ЖК); - осуществление коммерческой деятельности (перечень видов деятельности – ст.137 ЖК)	

При построении системы управления жилищным фондом необходимо учитывать социальную значимость объектов недвижимости в жилищной сфере. Управляющей организации приходится повседневно встречаться с нанимателями и собственниками жилых помещений и членами их семей. Вся работа управляющей организации направлена на удовлетворение требований граждан, обеспечение их жилищно-коммунальными услугами, на устранение неисправностей инженерных сетей и строительных конструкций. В конечном счете, именно от оценки гражданами работы управляющей организации должен зависеть ее успех на рынке услуг по управлению жилищным фондом.

В связи с тем, что управляющая организация отвечает перед собственниками за полноту сбора жилищно-коммунальных платежей, она должна четко знать состав проживающих, а также арендаторов в переданных ей в управление жилым и нежилым фондах и заключать с ними соответствующие виды договоров на предоставление жилищно-коммунальных услуг.

Социальная значимость жилищного фонда нашла отражение в законодательстве Российской Федерации. Разработаны стандарты (нормативы) условий проживания граждан в жилищном фонде, а также предоставления коммунальных и жилищных услуг населению с заданным качеством и периодичностью.

Предоставляемое гражданам для проживания жилое помещение должно быть благоустроенным, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям. Стандарт (норматив) условий проживания устанавливается с учетом особенностей и реальных возможностей города и соответствует существующему в городе уровню проживания граждан, обеспечивающему наиболее комфортные и безопасные условия проживания, надежное и бесперебойное оказание коммунальных услуг.

Управляющая организация обязана обеспечить проживание собственников и нанимателей жилых помещений и их семей на уровне не

ниже установленных стандартов. В противном случае государственные контролирующие органы имеют право взыскать с управляющей организации или с собственников неустойку за нарушение законодательства.

Отличительной чертой жилищного фонда как объекта управления является сложная система финансовых потоков. Большая часть жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых в жилищном фонде, дотируется из бюджетов различных уровней. Во многих муниципальных образованиях на управление жилищным фондом направляется часть средств, собираемых в качестве платы за аренду нежилых помещений.

Управляющей организации необходимо отследить поступление средств из всех источников финансирования, в том числе платежи каждого собственника и нанимателя жилого помещения. Организовать учет поступления средств от пользователей – достаточно сложная задача. Для ее решения в структуре управляющей организации создаются специальные подразделения. В отдельных городах создаются самостоятельные организации – расчетно-кассовые центры, обеспечивающие управляющие организации оперативной информацией о поступлении средств от населения.

Основное мастерство управления домом состоит в том, чтобы платить ровно столько, сколько готовы платить собственники помещений сверх минимально законодательно установленного уровня, а содержание и коммунальные услуги оказывались по оплаченным деньгам максимально возможного качества.

Чтобы воплотить данную идею в жизнь, надо учитывать особенности законодательства, выбрать правильный способ управления, грамотно выстраивать взаимоотношения с монополистами, подрядчиками и управляющими организациями, понимать особенности технической эксплуатации и ремонта многоквартирных домов.

1.Гражданский кодекс РФ (ФЗ: принят Гос. Думой 21 октября 1994 г.).

2.Жилищный кодекс РФ (ФЗ6 принят Гос. Думой 22 декабря 2004 г.).

3.Система муниципального управления / Р.В.Бабун, А.Н.Кириллова, Е.Г.Коваленко и др.; Под общ. ред. В.Б.Зотова. – 2-е изд., доп. и перер. – М.: ОЛМА - ПРЕСС, 2006. – 624 с.

4.Жуков Д.М. Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города. – М.: ВЛАДОС - ПРЕСС, 2003. – 96 с.

Получено 21.10.2008